



## Objektbeschreibung

Angeboten wird ein im Jahre 2019 neu gebautes Einfamilienhaus in Cobbeisdorf. Im Erdgeschoss der Immobilie befinden sich ein heller Eingangsbereich, eine große offene Wohnküche (inkl. hochwertiger EBK) mit Essbereich und Kamin (wasserführend zur Heizungsunterstützung), ein Büro, ein Gäste Bad mit ebenerdiger Dusche sowie ein Hauswirtschaftsraum. Vom lichtdurchfluteten Wohnbereich gelangt man auf die ca. 32 m<sup>2</sup> große Terrasse. Im Obergeschoss des Wohnhauses findet man ein Schlafzimmer mit angrenzendem Ankleidezimmer, zwei Kinderzimmer, das Hauptbad mit Wanne sowie begehbare Dusche und einen Abstellraum vor. Beide Bäder sind mit modernen Badmöbeln ausgestattet. Der grüne Garten lädt zum Spielen und Verweilen ein. Zum Angebot gehört zudem eine Doppelgarage. Weitere Parkmöglichkeiten befinden sich direkt vor dem Objekt. Die Nebenkosten betragen 125,00 € im Monat. Die Zahlungen der verbrauchsabhängigen Nebenkosten erfolgen direkt an den Ver-/ Entsorger und sind nicht in den angegebenen Nebenkosten enthalten.

## Objektdaten

Ort:	06869 Cobbelsdorf
Grundstücksgröße ca:	720 m <sup>2</sup>
Wohnfläche ca.:	146 m <sup>2</sup> (ohne Terrasse)
Räume:	5
Bäder:	1 Bad mit Dusche (EG), 1 Bad mit Wanne/ Dusche (OG)
Anzahl der Stellplätze:	2
Stellplatzart:	Doppelgarage
Heizungsart:	Zentralheizung
Heizung von:	2019
Verfügbarkeit:	01.11.2023
Ausstattung:	Doppelgarage, Kamin, Terrasse, Solaranlage zur Warmwasserbereitung
<b>Besonderheit:</b>	Die Immobilie kann nur befristet bis 31.05.2025 gemietet werden.

## Lage

Cobbelsdorf liegt zwischen Coswig (Anhalt) und der Kleinstadt Niemegk. Die Lutherstadt Wittenberg ist ca. 15 km entfernt. Im Nachbarort Köselitz befindet sich der Autobahnanschluss an die A 9, hier ist man in ca. einer Stunde sowohl in Berlin als auch in Leipzig. Der nächste Bahnhof liegt in der zehn Kilometer entfernten Stadt Coswig (Anhalt). Vom Wittenberger Hbf gelangt man durch die ICE-Verbindung in ca. 30 min sowohl nach Leipzig als auch nach Berlin. Eine Zahnarztpraxis, eine Gaststätte, eine Tankstelle mit Einkaufsmöglichkeit für Lebensmittel, sowie eine Kita und ein Freibad sind im Ort vorzufinden.

## Energieausweisdaten

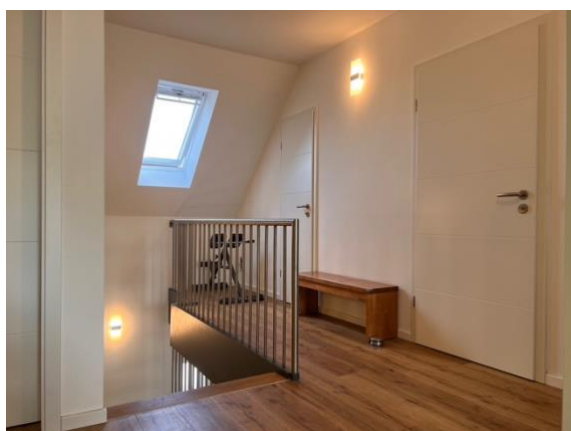
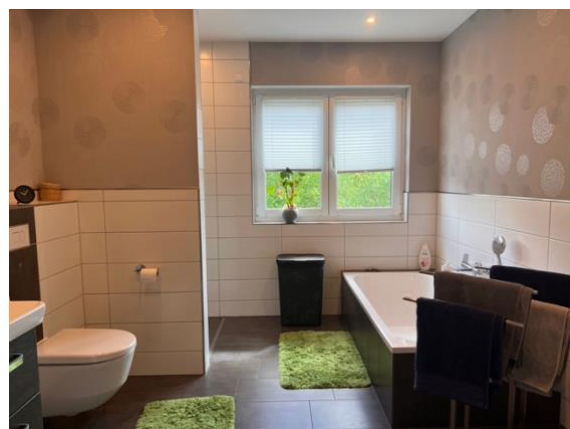
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Endenergieverbrauch:	42 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse:	A
Energieträger:	Erdgas

## Mietkonditionen

Kaltmiete (mtl.):	<b>850,00 Euro</b>
Nebenkosten (mtl.):	<b>125,00 Euro</b>
Kaution:	<b>2.125,00 Euro</b>

Interesse? Dann kontaktieren Sie uns unter  
**03491-401435 oder office@wildgrube-makler.de!**

## Objektbilder



## Rechtlicher Hinweis

Die Wildgrube Makler GmbH stellt dem Interessenten obenstehendes Immobilienangebot vor, dass dieser mieten kann. Zugleich bieten wir Ihnen unsere Dienste als Makler an. Das Exposé wurde auf der Grundlage der Wildgrube Makler GmbH zugänglichen Informationen sowie der Angaben des Eigentümers erstellt. Es wird den potenziellen Interessenten mit dem Verständnis ausgehändigt, dass diese alle ihrer Ansicht nach zur Beurteilung erforderlichen Nachforschungen selbstständig, ggf. unter Hinzuziehung einer fachkundigen, juristischen und steuerlichen Beratung, durchführen werden, sowie mit dem Vorbehalt, dass sich bzgl. der Angaben Änderungen ergeben können. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernimmt die Wildgrube Makler GmbH keine Gewähr. Alle in dem Exposé enthaltenen Angaben sind (soweit nicht öffentlich zugänglich) vertraulich zu behandeln und nur zum Zwecke eines möglichen Mietverhältnisses zu verwenden. Das Angebot ist freibleibend! Sie sind damit einverstanden, dass wir auch für Ihre Vertragspartner tätig sind. Eine unberechtigte Weitergabe des Angebotes an Dritte ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermittlers gestattet. Gerichtsstand ist Wittenberg. Es gilt Deutsches Recht.